

一系列利好新政 有“刺激”到 宁波楼市吗？

宁波市八月份 住宅成交数据出台

宁波市房产市场管理中心昨日发布了八月份住宅成交数据——简单而言，就是延续了七月份的低迷……

商品住宅			
区域	成交量(套)	环比涨跌幅	同比涨跌幅
海曙区	66	-13.16%	-69.44%
江北区	110	-12.70%	-41.18%
鄞州区	396	12.18%	-24.86%
镇海区	87	47.46%	19.18%
北仑区	106	-17.83%	-75.52%
高新区	28	-33.33%	-81.46%
奉化区	287	0.70%	-67.01%
总计	1080	0.93%	-56.04%

2023年8月各区商品住宅成交数据比较。
据房管部门数据

八月份，市六区商品住宅成交1080套，比七月份多10套，同比降幅约56%，继续徘徊在“史上倒数”的一个成交水平线上。不过，镇海区上月新房成交数据很“亮眼”，环比增幅近47.5%，同比也有近20%的增长。但主要原因，是基数太低。

新房市场另一个值得关注的现象是，新增供应似乎有越来越少的趋势。八月份，市六区仅鄞州、北仑各有新盘领取预售证，其余各区都是“零新增”——其中，高新区已连续5个月“零新增”，海曙、镇海也已连续3个月“零新增”。这也影响了新房整体成交量。

市六区二手住宅，八月份共成交2686套，环比下跌7.82%，同比跌幅约22%。二手房市场没有维持住七月份成交反弹的势头，据房产中介方面反映，相当程度上与二手房东不愿再让价有关。

有房产中介门店店长反映：“二手房价跌了那么长时间，有的小区的二手房相比2019年时候，成交价几乎降了一半。感觉上现

在不少挂牌的二手房尤其老房子，可能已经到‘地板价’了，房东一方面不愿再降价，另一方面觉得即便再降价也不一定卖得掉，索性咬住价格，这样一来，我们促成成交就难了。”

从数据上看，海曙、江北、镇海、高新区，上个月的二手房成交较七月份时候有不同程度的回升；鄞州区二手房环比跌幅最大，超过20%。

说回新政对宁波楼市的影响。

8月底以来，从“认房不认贷”到存量房贷利率降低、首套房二套房首付比例降低、二套房贷款利率下限降低……一系列新政密集出台。刚刚过去的这个周末，据媒体报道，北京、上海楼市因此“大受刺激”，火爆异常，有的楼盘开盘认购金额高达56.2亿元，有的楼盘一天卖出了比此前一个月还多的房子，有的楼盘凌晨3点还在接待客户，有的楼盘宣布收回优惠或直接涨价……

宁波也有楼盘销售负责人对记者表示，“刚刚过去的周末，来楼盘咨询的客户量较此前几乎翻

倍，成交量也较前几周明显增加。”

但整体上，记者采访的多个在售、待售楼盘以及几家房产中介机构，普遍反映新政效应尚未有特别明显的显现，市场情绪没有像北京、上海那样被一下子“点燃”。

业界人士分析指出，这一波新政，对此前房地产政策环境比较严的一线城市带来的变化明显，有效降低了购房者的购房门槛（“认房不认贷”以及首付比例大幅调低）和购房负担（房贷利率调低）。

而宁波此前的政策环境已经比较宽松，同时如“认房不认贷”新政各大银行的具体操作细则还不是完全明晰，二手房还是比较难卖进而导致改善需求的购买力依然不足，新政效应的完全释放，可能还需要等一段时间。

不管如何，在这一波新政出台后，业界对已经启幕的楼市“金九银十”普遍寄予期望，期待市场信心由此恢复，进而有效提振市场的成交水平。

记者 施文

存量房贷利率具体怎么调？ 建行、农行最新发声

9月25日起，购房者将可就个人首套存量房贷向银行申请利率调整。那么，具体细则如何？9月4日，建设银行、农业银行就调整范围、调整幅度、调整时间等多方面作出解释。

有未结清的房贷，这次能调整吗？

答：本次调整范围是指存量首套住房商业性个人住房贷款，具体包括2023年8月31日前建行已发放和已签订合同但未发放的首套住房贷款，或实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准的住房贷款。住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款、购买商铺等商业用房的贷款不在本次调整范围内。当前执行利率如低于本次首套住房贷款拟调整到的利率水平，则不进行调整。

什么是首套房贷？

答：首套住房贷款包括两种情况：一种是指贷款发放时利率按所在城市首套住房贷款利率执行的贷款；另一种是贷款发放时为非首套住房贷款，但实际住房情况已经符合所在城市首套住房标准。

办贷款时不是首套房贷，如何确认现在是不是？

答：这个取决于当前实际住房情况是否已经符合办理贷款的城市首套住房标准。如果符合，可以认定为首套房贷。

例如，如果贷款购买住房时，家庭没有其他住房，因当时“认房又认

贷”政策导致购买的住房按照二套住房贷款利率办理，但目前所在地区已执行“认房不认贷”政策，可以按首套执行。此外，贷款购买住房时不是家庭在当地的唯一住房，但后期通过交易等方式出售了其他住房，住房成为家庭唯一住房且当地已执行“认房不认贷”政策的，可以按首套执行。上述情形下，需要提供相应的证明材料。

如果购房者仍无法确认自己是否符合首套房标准，可咨询贷款经办机构。

如果首套房贷现在有拖欠，能调吗？

答：符合调整范围但有拖欠的贷款，原则上还清拖欠前暂不调整，还清拖欠后可以调整。实际执行需根据具体情况判断，购房者可咨询贷款经办机构。

利率能调到多少？

答：目前，房贷利率是在LPR（贷款市场报价利率）基础上加减点确定的。按照人民银行通知，本次调整后的贷款利率水平，在LPR上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政

策下限。因此，本次调整不涉及LPR，主要是调整加减点。

例如，假设购房者现在的贷款利率为5.1%，LPR为4.2%。那么，贷款利率按LPR+90个基点确定，也就是4.2%+0.9%。若按有关规则，假设购房者的存量首套住房贷款利率下调后执行的水平为LPR+10个基点。那么，房贷利率将下调80个基点（即90个基点-10个基点），也就是贷款利率从目前的5.1%调整到4.3%。

在上述政策空间内，银行将充分考虑购房者诉求，保障客户权益。具体情况以后续公告为准。

什么是利率政策下限，怎么查？

答：利率政策下限是指当地人民银行官方公示的首套住房贷款利率政策下限。购房者可通过人民银行各省级分行官方网站查询。

贷款什么时候可以调整？

答：银行高度重视这次调整工作，正在抓紧制定具体实施细则，进行准备工作，确保按人民银行要求9月25日可提供服务，充分保障客户利益。后续进展，将及时在官网、微信公众号、网点等渠道公告，请多多留意。

新闻延伸

除上述问题之外，农行在问答中还提及以下几个问题——

已办理提前还款的，是否可以下调？

答：区分两种情况：一是，已完成提前还款扣款操作的，不再进行利率调整。如有剩余本金尚未归还的，凡是符合《通知》条件的，可进行利率下调。二是，已提出提前还款申请但尚未完成扣款的，客户可根据自身需要撤销提前还款申请。凡是符合《通知》条件的，纳入此次调整范围。具体请联系贷款经办机构。

协商变更合同约定利率与新发放贷款置换，有何区别？

答：协商变更合同约定利率方式是指农行对符合存量首套住房标准的贷款，通过协商的方式调整贷款合同约定的利率水平。新发放贷款置换方式是指由借款人向农行贷款经办机构重新申请一笔贷款，以置换原贷款。按《通知》要求，调整后的房贷利率不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，两种方式调整后的利率定价水平一致。为便利客户操作，农行主要采取协商变更合同约定利率方式办理。

记者 周雁